

Stuttgart, 16.11.2015

Investitionszuschuss an die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V., Büchsenstraße 34-36, 70174 Stuttgart, für den Ersatzneubau des Gebäudeteils "Wohnheim" im Wichernhaus, Freudenstädter Straße 30, 70569 Stuttgart

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beratung	öffentlich	30.11.2015
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	02.12.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2015

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart gewährt der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e. V. einen Investitionszuschuss in Höhe von 1,0 Mio. EUR für den Ersatzneubau des Gebäudeteils „Wohnheim“ im Pflegeheim Wichernhaus.
2. Der Zuschuss wird aus Mitteln des Willy-Körner-Fonds, der aus den Stiftungserträgen der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung gespeist wird, gedeckt.
3. Es gelten die Bewilligungsbedingungen für die Förderung von Pflegeheimplätzen (Anlage 2) in Verbindung mit den Allgemeinen Nebenbestimmungen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Wichernhaus ist im Kreispflegeplan (GRDrs 116/2014 „Kreispflegeplanung 2020 – Fortschreibung“) für das Jahr 2020 mit 76 Plätzen verzeichnet. Einige der Plätze können aufgrund der unzureichenden Standards (z. B. Doppelzimmer, keine eigene Sanitäreinrichtung im Zimmer) nicht mehr belegt werden. Im Wichernhaus leben deshalb zurzeit, Stand August 2015, nur 64 Personen. Sie haben i. d. R. ein auffälliges Verhalten, Suchterkrankungen, Mehrfachdiagnosen und kommen aus der Wohnungslosigkeit, der eigenen Häuslichkeit, anderen Wohneinrichtungen (v. a. aus der Wohnungsnotfallhilfe und der Sozialpsychiatrie) und den Kliniken. Der bauliche Standard im Gebäudeteil „Wohnheim“ entspricht nicht den Anforderungen der seit 01.09.2009 geltenden Landesheimbauverordnung

(LHeimBauVO). Aufgrund der geltenden Vorschriften und Übergangsfristen ist es dringend notwendig, das Wohnheim durch einen, den Anforderungen der Landesheimbauverordnung entsprechenden, Neubau zu ersetzen.

Der Neubau „Wohnheim“ wird über 23 Einzelzimmer mit jeweils eigener Sanitäreinrichtung, zusätzliche Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen und einen zusätzlichen Aufzug verfügen.

Im Untergeschoss des Neubaus wird ein multifunktionaler Therapieraum eingerichtet.

Darüber hinaus werden ausreichende, den Anforderungen entsprechende Lagermöglichkeiten im Untergeschoss geschaffen.

Der Baubeginn ist im Jahr 2017 geplant, mit der Fertigstellung wird im Jahr 2019 gerechnet.

Kosten und Finanzierung

Zum Stand 30.07.2015 werden die Kosten für Abriss und Neubau auf ca. 3,262 Mio. EUR geschätzt.

Finanziert wird das Vorhaben aus

- einem Investitionszuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Höhe von 1,0 Mio. EUR,
- einem KfW-Bank-Darlehen (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und sonstigen Darlehen in Höhe von ca. 1,962 Mio. EUR und
- Mitteln des Deutschen Hilfswerks (DHW) in Höhe von ca. 0,3 Mio. EUR.

Die Sozialplanung begrüßt das Vorhaben und bewertet dieses im Rahmen der Kreispflegeplanung als dringend notwendig. Der weitere Bedarf für dieses Angebot wird bestätigt.

Die rechtlich selbstständige Willy-Körner-Stiftung führt ihre sämtlichen Erträge an den rechtlich unselbstständigen Willy-Körner-Fonds der Landeshauptstadt Stuttgart ab.

Die Mittel sind für Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime zweckgebunden zu verwenden. Der Vorstand der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung hat der Gewährung des Investitionszuschusses für den Ersatzneubau im Pflegeheim Wichernhaus am 12.08.2014 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Investitionszuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart wird aus Mitteln des rechtlich unselbstständigen Willy-Körner-Fonds, der aus der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung gespeist wird, finanziert.

Beteiligte Stellen

Das Referat WFB hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bewilligungsbedingungen für die Förderung von Pflegeheimplätzen
3. Lageplan
4. Plan Untergeschoss
5. Plan Erdgeschoss
6. Plan 1. Obergeschoss
7. Plan 2. Obergeschoss

Ausführliche Begründung

Das Wichernhaus wurde 1955 bis 1983 als Heim für Lehrlinge und schwer erziehbare Jugendliche genutzt. Nach einer Zwischennutzung als Studentenwohnheim wurden 1992 im Wichernhaus Pflege- und Altenheimplätze für sozial schwache Früh- und Altersrentner geschaffen. Mit Einführung der Pflegeversicherung wurden alle Altenheimplätze in Pflegeplätze umgewandelt.

Bei der Einweihung des Hinterhauses im Jahr 2011 verfügte das Wichernhaus baulich über 48 Dauerpflegeplätze im Altbau („Wohnheim“ und „neuer Altbau“) sowie 28 Plätze im „Hinterhaus“. Derzeit, Stand August 2015, sind 64 Plätze belegt.

Im Wichernhaus leben pflegebedürftige Personen im Alter ab ca. 45 Jahren. Sie waren wohnungslos oder kommen aus dem eigenen Wohnraum, aus anderen Wohneinrichtungen (v. a. aus dem Bereich der Wohnungsnotfallhilfe und der Sozialpsychiatrie) sowie den Kliniken und haben oft Doppel- und Mehrfachdiagnosen. Schwerpunkt der Arbeit im Wichernhaus ist die personenzentrierte, ganzheitliche Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ziel der Stabilisierung der meist vorzeitig psychisch und physisch Beeinträchtigten. Viele Bewohnerinnen und Bewohner sind gekennzeichnet durch auffälliges Verhalten und Suchterkrankungen. Viele haben hier zum ersten Mal in ihrem Leben ein eigenes Zimmer, das regelmäßig gereinigt wird und bei Kälte beheizt ist. Erfahrungen zeigen, dass diese Zielgruppe teilweise in herkömmlichen Pflegeheimen nicht bedarfsgerecht versorgt werden kann.

Der Standard im Altbau des Wichernhauses entspricht nicht den Anforderungen der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO): Die zum Teil zu kleinen Zimmer im „Wohnheim“ verfügen über keine eigenen Sanitärbereiche. Nur in den Doppelzimmern gibt es Waschbecken. Bewohnerinnen und Bewohner einer Etage

teilen sich ein Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette. Stufen, viele kleine Schwellenabsätze und schmale Flure erschweren den Bewohnerinnen und Bewohnern, die oft mit Rollator oder Rollstuhl unterwegs sind, die Bewegung im Wichernhaus. Der Speisesaal sowie der Gruppenraum sind nur umständlich über einen Aufzug erreichbar. Deshalb ist es dringend erforderlich, das alte „Wohnheim“ durch einen Neubau zu ersetzen.

Geplante Baumaßnahmen

Der Gebäudeteil „Wohnheim“ soll komplett abgerissen und durch einen der Landesheimbauverordnung entsprechenden Neubau ersetzt werden. Der Neubau wird über 23 Einzelzimmer mit Sanitäreinrichtung, Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen und einen zusätzlichen Aufzug verfügen. Zur Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen sind auch Eingriffe in den Gebäudeteil „neuer Altbau“ erforderlich. Dadurch wird dort die Zahl der baulich vorhandenen Plätze von 34 auf 25 Plätze reduziert.

Wegen der steigenden Zahl von Rollatornutzern und Rollstuhlfahrern ist die Erweiterung des Speisesaals um ca. 70 m² von bisher 145 m² auf künftig voraussichtlich 215 m² erforderlich.

Im Untergeschoss des Neubaus wird ein Therapieraum eingerichtet, der auch als Besprechungs- und Schulungsraum genutzt werden kann. Darüber hinaus werden ausreichende, den Anforderungen entsprechende Lagermöglichkeiten im Untergeschoss geschaffen.

Einzelheiten sind aus den als Anlagen 3 bis 7 beigefügten Plänen ersichtlich.

Durch einen Ersatzneubau während der Umbauphase (Containerlösung) und durch eine Verlegung einzelner Bewohnerinnen und Bewohner der tangierten Gebäudeteile „Wohnheim“ und „neuer Altbau“ innerhalb des Wichernhauses kann eine Verlegung der Bewohnerinnen und Bewohner in andere Einrichtungen während der Bauzeit vermieden werden.

Übersicht über die baulich vorhandenen Plätze

Gebäudeteil	Vor dem Wohnheimneubau	Nach dem Wohnheimneubau
Wohnheim	14	23
neuer Altbau	34	25
Hinterhaus	28	28
Plätze gesamt	76	76

Zeitplan

Der Beginn der Baumaßnahme ist abhängig von folgenden Bedingungen, die noch

zu erfüllen sind, damit der Bauantrag eingereicht werden kann:

- a) Zustimmung des Baurechtsamts zu der notwendigen Grundstückserweiterung und der Geschossflächenzahl-Überschreitung für den Ersatzneubau „Wohnheim“.
- b) Feststellung der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme durch den Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg.

Der Baubeginn ist im Jahr 2017 und die Fertigstellung im Jahr 2019 vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Zum Stand 30.07.2015 werden die Kosten für Abriss und Neubau auf ca. 3,262 Mio. EUR geschätzt.

Finanziert wird das Vorhaben aus

- einem Investitionszuschuss der Landeshauptstadt Stuttgart in Höhe von 1,0 Mio. EUR
- einem KfW-Bank-Darlehen (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und sonstigen Darlehen in Höhe von ca. 1,962 Mio. EUR und
- Mitteln des Deutschen Hilfswerks (DHW) in Höhe von ca. 0,3 Mio. EUR.

Die rechtlich selbstständige Willy-Körner-Stiftung führt ihre sämtlichen Erträge an den rechtlich unselbstständigen Willy-Körner-Fonds der Landeshauptstadt Stuttgart ab. Die Mittel sind für Alten-, Altenwohn- und Altenpflegeheime zweckgebunden zu verwenden. Der Vorstand der rechtlich selbstständigen Willy-Körner-Stiftung hat der Gewährung des Investitionszuschusses für den Ersatzneubau im Pflegeheim Wichernhaus am 12.08.2014 zugestimmt.

Die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. informierte den Bezirksbeirat Stuttgart-Süd in seiner Sitzung am 14.07.2015 über die Neubauplanung.

Ausblick

Mittelfristig muss auch der sogenannte „neue Altbau“ entsprechend den Anforderungen der Landesheimbauverordnung modernisiert werden. Durch den Umbau werden bauseits 13 von derzeit 28 Pflegeheimplätzen wegfallen, sodass das Wichernhaus nach Abschluss aller Maßnahmen baulich über 63 Plätze verfügen wird.

In einem ersten Schritt wird der Träger mit ausführlicher Begründung gegenüber der Heimaufsichts-Behörde eine Ausnahmegenehmigung und Übergangsfrist für den weiteren Betrieb beantragen.

Für diesen Umbauteil wird derzeit mit Kosten von rund 1,0 Mio. EUR gerechnet. Der Träger muss die Finanzierung dieser Kosten noch klären.

Ein zeitgleicher Umbau des Gebäudeabschnitts „Neuer Altbau“ mit dem

„Wohnheim“ ist nicht möglich, da der Träger sonst Bewohnerinnen und Bewohner in andere Einrichtungen verlegen müsste.

Bewilligungsbedingungen für die Förderung von Pflegeplätzen

1. Es gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen.
2. In den Heimen sind bevorzugt Stuttgarter Bewohnerinnen und Bewohner aufzunehmen; bei gleichen gesundheitlichen und sozialen Voraussetzungen sind Bewerberinnen und Bewerber aus dem zugehörigen Stadtbezirk vorrangig zu berücksichtigen.
3. Die Belegung der Heimplätze erfolgt im Benehmen mit dem Sozialamt, Bürgerservice Leben im Alter. Der Zuschussempfänger verpflichtet sich, Belegungsvorschläge des Sozialamts der Landeshauptstadt Stuttgart in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Als angemessen wird ein Verhältnis 1 zu 1 angesehen.
4. In die Einrichtung sind im Bedarfsfall bevorzugt Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen aufzunehmen, und zwar mindestens im selben Umfang wie Selbstzahler.
5. Der Träger verpflichtet sich, im Benehmen mit dem Sozialamt, Bürgerservice Leben im Alter, an einem zu entwickelnden Verfahren der zentralen Erfassung von Heimplatzvormerkungen teilzunehmen.
6. Die Aufnahme in das Heim darf nicht von der Gewährung eines Bewohnerdarlehens abhängig gemacht werden.
7. Das geförderte Objekt ist vom Zuschussempfänger nach Fertigstellung der Maßnahmen mindestens 25 Jahre als solches weiter zu betreiben. Eine Zweckänderung sowie eine Änderung des Trägers sind während dieser Zeit nur mit Zustimmung des Sozialamts der Landeshauptstadt Stuttgart möglich und haben grundsätzlich die vollständige Rückzahlung des Zuschusses zur Folge. Das Sozialamt der Landeshauptstadt Stuttgart soll von der Geltendmachung der Rückforderungsansprüche ganz oder teilweise absehen, wenn die vorgesehene weitere Nutzung des geförderten Objekts im Sinne der Zielsetzung der Landeshauptstadt Stuttgart vorgesehen ist oder die Gründe für eine Veränderung nicht durch den Zuschussempfänger zu vertreten sind.
8. Die Zweckbindung und der Rückzahlungsanspruch sind dinglich zu sichern durch den Eintrag einer Grundschuld ohne Brief an rangbereiter Stelle in Höhe des bewilligten Zuschusses. Die Grundschuld ist unverzinslich. Das Grundschuldkapital ist zahlungsfällig nach Ablauf der gesetzlichen sechsmonatigen Kündigungsfrist (§1193 Abs. 2 Satz 2 BGB).



GRDrs 740-2015 Anlage 3.pdf GRDrs 740-2015 Anlage 4.pdf GRDrs 740-2015 Anlage 5.pdf



GRDrs 740-2015 Anlage 6.pdf GRDrs 740-2015 Anlage 7.pdf

